

повинна будуватися на основі нерозривної єдності наступних взаємопов'язаних елементів: мети власника; аналіз найкращого і найбільш ефективного використання об'єкта нерухомості; визначення відповідальних за управління кожним конкретним об'єктом нерухомості осіб (керівників) та системи їх мотивації; контроль за об'єктами управління і діяльністю керуючих; надання звітності про результати управління; прийняття управлінських рішень на підставі аналізу результатів контролю та звітності; відповідальність за результати управління; постійне надходження, обробка та аналіз інформації про роботу керуючих і стан об'єктів управління.

- Принцип професійного управління.
- Принцип комплексності управління.

Існують чотири основні методи ведення комунального господарства:

- Пряме управління.
- Муніципальної-підрядна система.
- Муніципальної-орендна система.
- Муніципальна концесія.

Система критеріїв ефективності управління комунальною власністю виходить з наступних основних принципів:

- розмежування в загальній господарській діяльності підприємства діяльності, яка базується в основному на використанні комунального майна, та іншої господарської діяльності;
- у випадку, якщо комунальне майно використовується за кількома різними напрямками діяльності - розмежування господарської діяльності за цими напрямками;
- врахування особливостей регулювання монопольних видів діяльності;
- облік того факту, що різні напрямки діяльності, які базуються на використанні комунального майна, мають різну рентабельність, в тому числі за рахунок регульованих тарифів.

Міжнародний досвід підказує, що безумовне майнове право володіти і розпоряджатися комунальною власністю повинне цілком і повністю належати місцевим громадам в особі органів місцевого самоврядування. Тільки в цьому випадку комунальна власність може бути використана максимально ефективно, принести найбільшу користь на місцях.

РЕЙДЕРСТВО ТА АНТИРЕЙДЕРСТВО У ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИНАХ: ТЕОРЕТИЧНІ АСПЕКТИ

О. В. ПИРКОВА, викладач кафедри геоінформаційних систем, оцінки землі та нерухомого майна Харківського національного університету міського господарства імені О. М. Бекетова, м. Харків

В існуючих умовах розвитку земельних відносин проблема рейдерства займає важливе місце у соціально-економічних аспектах держави. Негативними явищами стали захоплення земельних ділянок, підприємств, бізнесу, значне

“заниження” вартості землі, особливо у містах, що поглиблює диспропорційні процеси. У таких умовах необхідно переосмислити підходи до виявлення рейдерства та здійснення заходів антирейдерства у земельних відносинах. Для вирішення поставлених проблем важливого значення мають систематизація теоретико-методичних підходів до визначення представлених категорій.

Узагальнюючи існуючі наукові розробки визначено, що рейдерство це вороже поглинання, перехват оперативного управління або власності підприємства за допомогою спеціально ініційованого бізнес-конфлікту. Мета рейдерства, як правило, – перерозподіл чужої нерухомості, а тому воно приносить значні прибутки загарбникам. Рейдерство в Україні набуло надмірного цинізму й агресії. Протягом останніх років воно перетворилося на справжню суспільну загрозу економічній безпеці, яка не тільки загрожує розвиткові економіки України та спричиняє колапс правової системи, а й робить сумнівним перспективи існування та розвитку в Україні бізнесу.

Основними чинниками рейдерства в Україні є: слабкість правової системи; недосконалість судової влади; корумпованість органів влади; відсутність державних інститутів, які б ефективно захищали права власника; низький рівень правової культури; правовий нігілізм як у суб’єктів господарювання так і представників органів влади; сумнівна передісторія приватизації об’єктів тощо. Нинішня ситуація в Україні нагадує часи «пізньої перебудови». Тема корпоративних війн і недружніх захоплень взагалі характерна для країн з перехідною економікою, де при мінімально затрачених зусиллях є можливість миттєво стати власником господарського товариства, за безцінь приватизувати стратегічне підприємство, а при наявності потрібних зв’язків – взагалі привласнити цілу галузь. Але, як і будь-яке інше явище, проблема рейдерства має свої передумови. У країнах з такою економікою, як наша, умови для рейдерства створюються в той момент, коли суб’єкт господарської діяльності приватизується незаконним шляхом. Сумнівна передісторія приватизації об’єктів, повна відсутність ринкової інфраструктури, сприяла появі незадоволених міноритарних акціонерів. А це – практично весь необхідний набір умов, потрібних для успішного рейдерського захоплення. Рейдер не може здійснити захоплення об’єкта, якщо його корпоративна історія бездоганна, й немає ані найменших причин для судових позовів. Рейдер також не зможе атакувати господарське товариство, перекуповуючи акції в міноритарних акціонерів, якщо його власники консолідували 80–100% акцій. Наявність корпоративного спору – це все, що потрібно вмілому рейдеру для втілення своїх амбіційних планів захоплення. Рейдери – це ті, хто намагається придбати компанію проти волі її господарів. Визначено, що антирейдерство – це система заходів, спрямованих на забезпечення захисту підприємства від встановлення повного контролю над ним як у юридичному, так і у фізичному розумінні усупереч бажанню менеджменту і його власника (власників).

Отже, на основі систематизації існуючих підходів запропоновані напрями протидії рейдерству у системі земельних відносин:

- формування інформаційно-аналітичного забезпечення щодо стану та рівня

- використання земельних ресурсів;
- характеристика якості земельного адміністрування;
 - оцінка рівня загроз можливості виникнення рейдерської атаки в сфері земельних відносин;
 - оцінка рівня захисту від рейдерської атаки в сфері земельних відносин;
 - розроблення критерію комплексної оцінки й аналізу рівня захисту від загрози рейдерства;
 - визначення рівня захисту від загрози рейдерства;
 - розробка заходів щодо протидії рейдерству в сфері земельних відносин;
 - моніторинг і контроль за впровадженими заходами в сфері земельних відносин.

ДЕЯКІ АСПЕКТИ УПРАВЛІННЯ ОБ'ЄКТАМИ ДЕРЖАВНОЇ ТА КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ

О. А. ДОМБРОВСЬКА, канд. екон. наук, доц. кафедри управління земельними ресурсами та кадастру Харківського національного аграрного університету імені В. В. Докучаєва, м. Харків

Проблеми формування та розвитку державної та комунальної власності, визначення суб'єктів управління та підходів до форм і методів управління об'єктами комунальної власності постійно знаходяться в полі зору практиків і теоретиків. Застосування дієвих механізмів управління комунальною власністю окремих територій є одним з вагомих аспектів державного управління на сучасному етапі. Тому, особливої актуальності набувають питання дослідження об'єктів процесу формування загальних концептуальних підходів щодо удосконалення системи ефективного використання матеріальних ресурсів органами місцевого самоврядування.

Вивченню державної та комунальної власності, їх об'єктного складу, порядку управління такою власністю присвячено, зокрема, наукові праці В. М. Алексєєва, К. І. Апанасенко, Р. О. Денчук, О. О. Кравчука, Л. А. Музики, І. П. Голосніченка, Д. О. Чебикіна. Проблеми місцевого самоврядування, зокрема управління комунальною власністю досліджувалися вітчизняними та зарубіжними науковцями та фахівцями. Окремі аспекти проблематики висвітлені в працях таких вчених, як Г. П. Антонієвої, В. І. Кравченко, О. П. Кириленко, І. О. Луніна, В. М. Опаріна, Р. Педерсона, С. І. Юрія.

Конституція України визначає комунальну власність як самостійну форму власності, суб'єктами якої є територіальні громади села, селища, міста, району в місті. Існуюча система управління власністю, зокрема комунального сектора, вважається недостатньо ефективною. Причиною цього, на думку дослідників, є її безсистемність, яка зумовлюється низкою причин. Насамперед це відсутність загально-спеціальної законодавчої бази на рівні держави й достатньої локальної нормативно-правової, методичної та організаційної бази створення, обліку й управління комунальною власністю.

Ефективність діяльності системи управління комунальною власністю